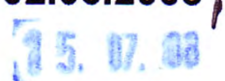
Bebauungsplan Nr. 99
"Südliche Ganghoferstrasse I"

Planfassung: 02.06.2008



N

Maßstab: 1:1000

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

	WA1	WA2	WA3	WA4
Art der baul. Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Max. zul. Geschossigkeit:	III + DG	II + DG	II	II
Max. zul. GFZ:	0.90	0.80	0.50	0.50
Festgesetzte GRZ:	0.40	0.35	0.30	0.25
Tiefgaragen:	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig

2. Überbaubare Flächen

Baugrenze — Strassenbegrenzungslinie

Baugrenze Garagen, Carports

3. Verkehrsflächen

Öffentl. Straßenverkehr — Öffentl. Mischverkehr

Öffentl. Fußgänger — Öffentl. Fußgänger (mit aufschiebender Bedingung)

Private Verkehrsfläche Fußgänger (öffentliche Nutzung durch Dienstbarkeit gesichert)

WA1/WA2: Private Stellplätze zulässig (keine Carports und Rampenüberdachungen)

4. Grünflächen

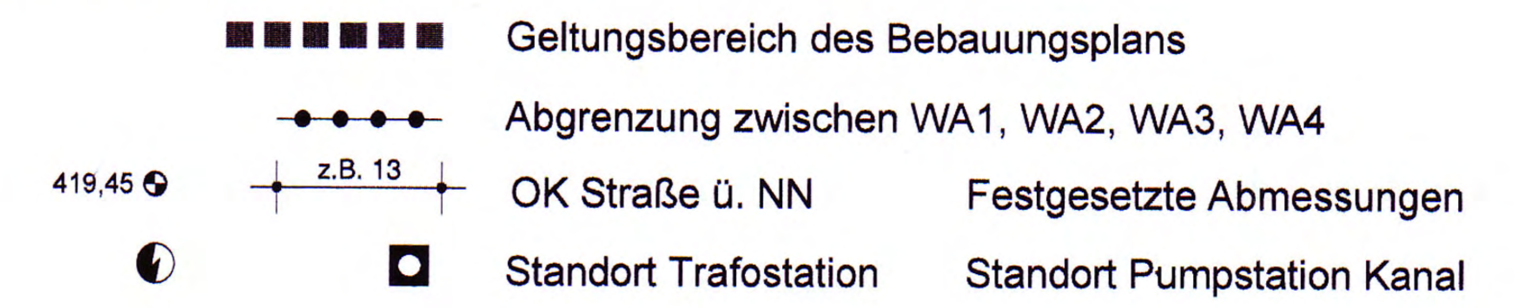
Öffentliche Grünfläche — Private Grünfläche

von jeglicher Bebauung freizuhalten — Pflanzgebot

Spielfläche

Bäume zu pflanzen — Bäume zu pflanzen (Lage auf Zufahrten abstimmen)

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Geltungsbereich des Bebauungsplans

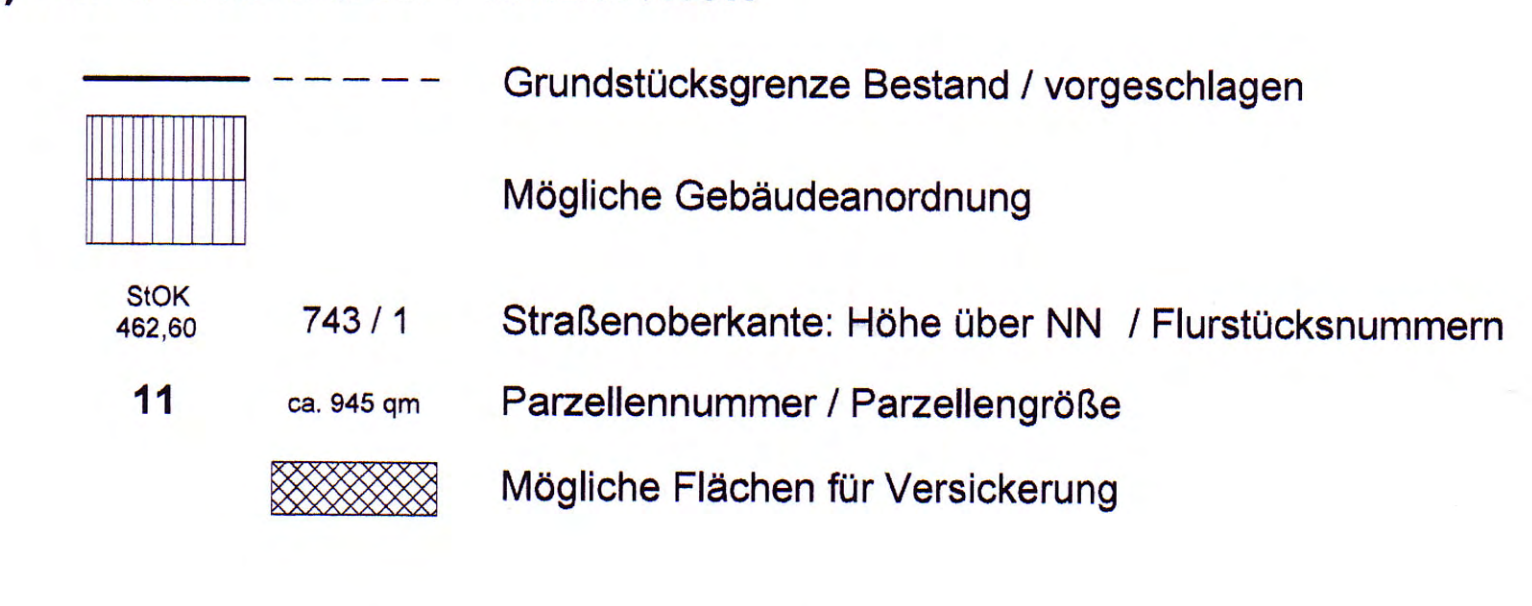
Abgrenzung zwischen WA1, WA2, WA3, WA4

419,45 — OK Straße ü. NN

z.B. 13 — Festgesetzte Abmessungen

Standort Trafostation — Standort Pumpstation Kanal

B) Hinweise durch Planzeichen



Grundstücksgrenze Bestand / vorgeschlagen

Mögliche Gebäudeanordnung

StOK 462,60 — 743 / 1 — Straßenoberkante: Höhe über NN / Flurstücksnummern

11 — ca. 945 qm — Parzellennummer / Parzellengröße

Mögliche Flächen für Versickerung



Püschel Architektengesellschaft mbH
Bazeillesstraße 21
81669 München
Tel (089) 523 026 90
Fax (089) 523 026 94

Für die Gemeinde Neufahrn, den ....

.... Planfertiger

.... Bauamt

.... Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 99

"Südliche Ganghoferstraße I"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

B) Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach *§ 4* BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird in vier allgemeine Wohngebiete **WA1, WA2, WA3** und **WA4** geteilt. Zulässig sind auch nicht störende Gewerbebetriebe, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzungen geregelt.

3. Bauweise

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig (die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen geregelt.

WA1 und WA2: Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen und Gebäude (siehe zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

WA3 und WA4: Garagen und Stellplätze sind nach den Regeln der BayBO zulässig, soweit dies durch zeichnerische Festsetzungen nicht eingeschränkt ist.

Im WA1 und WA2 sind Tiefgaragen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die Zufahrten (Tiefgaragenrampen) sind innerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Garagen sowie im Bereich der privaten oberirdischen Stellplätze zulässig.

Tiefgaragendecken müssen mindestens mit 80 cm Erdreich überdeckt sein.

Tiefgaragenrampenüberdachungen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen und Gebäude zulässig. In den Bereichen der Flächen für private Stellplätze sind keinerlei bauliche Anlagen wie Carports, Rampenüberdachungen oder sonstige Nebenanlagen wie Geräte- und Abstellräume zulässig (ausgenommen davon sind Mülltonnenhäuschen und Fahrradständer).

Die nicht für den Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück benötigten Flächen für private Stellplatze sind wie die sonstigen privaten Grünflächen zu behandeln und dürfen nicht für den Stellplatznachweis anderer Grundstücke verwendet werden.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Fahrradabstellschuppen, und Gewächshäuser sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig soweit sie 12qm Grundfläche je Einzelhauptbaukörper nicht überschreiten und sie nicht in dem Grundstücksbereich liegen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Für die max. Wandhöhe und die Dachneigung der Nebenanlagen gelten die Festsetzungen für die Garagen.

5. Bauliche Gestaltung:

Die maximal zulässige Wandhöhe (im Sinne der BayBO Art. 6 Abs.4) ist:

- WA1: 9.00 m über Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante
- WA2 – WA4: 6.20 m über Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante
- Für Garagen: siehe BayBO

Im WA3 und WA4 darf an den Gebäudeschmalseiten die Wandhöhe um ein Maß resultierend aus dem Giebeldreieck überschritten werden

Die Grundflächen der Dachgeschosse (DG) mit einer Höhe von über 2.30m dürfen maximal zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschoß haben.

Die Außenwände der in WA1 und WA2 zulässigen Dachgeschosse müssen dabei um mindestens 2.00m nach innen zurückversetzt sein und ihre Wandhöhe darf im arithmetischen Mittel (Mittelwert aus allen Wandhöhen des Dachgeschoß) maximal bis zu 3.00m betragen (Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des obersten Geschoss).
Das Dachgeschoß darf für Treppenräume mit nicht mehr als drei Meter Breite ohne Rückversatz ausgebildet sein. Der Schnittpunkt der Verlängerung der Dachhautlinie des Dachgeschoß mit der Verlängerung der Flucht der Außenwand der darunter liegenden Geschosse darf aber nicht überschritten werden.

Die Dachneigung für alle Gebäude (auch Garagen) beträgt 0° bis 20°.
Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen.

Die Firstrichtungen sind entweder senkrecht oder parallel zum Straßenverlauf zu orientieren.

Die Oberkante Rohkellerdecke darf max. 30cm über dem Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante liegen.

6. Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen. Die fußläufige Erschließung ist hiervon ausgenommen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

7. Anzahl Wohneinheiten

Im WA3 sind maximal vier Wohneinheiten je Bauraum zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

A *Private Grünflächen*

Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder pro 200 m² ein Baum 2. Wuchsklasse oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Planlich festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Arten, siehe Artenliste.

Entsprechend der planlichen Darstellung sind auf den privaten Grundstücken folgende Baumarten zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach der Erschließung der Grundstücke:

Baumreihe beidseitig entlang der neuen Erschließungsstraße	Baum-Hasel	*Corylus colurna*
Baumpflanzungen an Fußweg in WA1	Winter-Linde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Baumreihe südlich entlang Ganghoferstraße	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*

Die Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen.

Pflanzgebot entlang des südlichen Ortsrandes:
Pflanzung einer 3 m breiten, lockeren Strauchpflanzung und eines Baumes I. oder II. Ordnung pro 15 m der südlichen Grundstücksgrenze. Arten, siehe Artenliste.

20 % der unverglasten Süd-/Ost-/Westfassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Mulden. Für die Gebäude in WA1 und WA2 sind mögliche Flächen für die Versickerung planlich dargestellt.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden. Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

B *Öffentliche Grünflächen*

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu bewirtschaften.

Entsprechend der planlichen Darstellung sind auf den öffentlichen Grünflächen folgende Baumarten zu pflanzen:

Baumplatz in WA4	Winter-Linde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Spielplatz	Rotblühende Kastanie	*Aesculus carnea 'Briotii'*
Baumreihe südlich und östlich entlang Spielplatz	Baumhasel	*Corylus colurna*
Baumreihe am südwestlichen Ortsrand	Hainbuche	*Carpinus betulus*

C Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und es sich hier nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Nach Anwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) besteht ein Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von 2.500 m².
Da innerhalb des Bebauungsplangebiets und im direkten Umfeld keine geeigneten Flächen verfügbar sind, stellt die Gemeinde aus ihrem Ausgleichsflächenpool eine Teilfläche der Flur- Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, zur Verfügung.
Dort wird auf einer derzeit intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche auf einem Niedermoorstandort die Nutzung extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Nasswiese.

Die naturschutzrechtlichen Sicherung der Fläche wird von der Gemeinde Neufahrn über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit geregelt.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

9. Abfall- und Wertstoffversorgung

Es müssen geschlossene Behältnisse für Rest- und Biomülltonnen sowie die „Gelben Säcke" im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

10. Freiflächengestaltungsplan

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan muss mit der Planung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgestimmt sein.

11. Versorgung

Die Flächen für die Nebenanlagen der Erschließung (Strom, Gas, etc.) müssen soweit sie nicht im Plan dafür Flächen ausgewiesen sind, auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

D) Hinweise durch Text

1. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die westlich angrenzenden Flächen ein Erschließungskonzept vorliegt.

2. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen einzubauen.

3. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

4. Altlasten

In diesem Gebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Immissionsschutz

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzonen.

Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten.

6. Artenlisten Gehölze

Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	Kadsurabaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus ‚Carrierei'*	Apfel–Dorn

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus communis*	Gemeine Birne
Sorbus aria 'Magnifica'*	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis*	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Obstbäume*
Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen, 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., mit oder ohne Ballen, 80-100.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Liguster

Klettergehölze
Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein
Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S*	Spalierobst

* Feuerbrandgefährdete Arten; solange eine akute Feuerbrand-Gefahr im Landkreis Freising herrscht, sind diese Arten nur als einzelne Exemplare zu verwenden.

7 Archäologische Denkmalpflege

Im Nahbereich des Planungsumgriffs wurde ein Bodendenkmal unbekannter Zeitstellung nachgewiesen. Das Bodendenkmal ist in der Anlage des Erläuterungsberichtes zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.01.2003, aufgelistet, dargestellt und als Nr. G31 dokumentiert.

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus communis*	Gemeine Birne
Sorbus aria 'Magnifica'*	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis*	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Obstbäume*
Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen, 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., mit oder ohne Ballen, 80-100.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Liguster

Klettergehölze
Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein
Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S*	Spalierobst

* Feuerbrandgefährdete Arten; solange eine akute Feuerbrand-Gefahr im Landkreis Freising herrscht, sind diese Arten nur als einzelne Exemplare zu verwenden.

7 Archäologische Denkmalpflege

Im Nahbereich des Planungsumgriffs wurde ein Bodendenkmal unbekannter Zeitstellung nachgewiesen. Das Bodendenkmal ist in der Anlage des Erläuterungsberichtes zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.01.2003, aufgelistet, dargestellt und als Nr. G31 dokumentiert.

4.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Kompensationsfaktor für Flächen des Typs A auf Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt in einer Spanne zwischen 0,3 und 0,6, für Flächen des Typs B bei 0,2 bis 0,5.
Da bei der geplanten Bebauung von einem durchschnittlichen Maß an Vermeidungsmaßnahmen auszugehen ist (vgl. 4.1), wird jeweils der Mitte der angegebenen Spanne gewählt. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

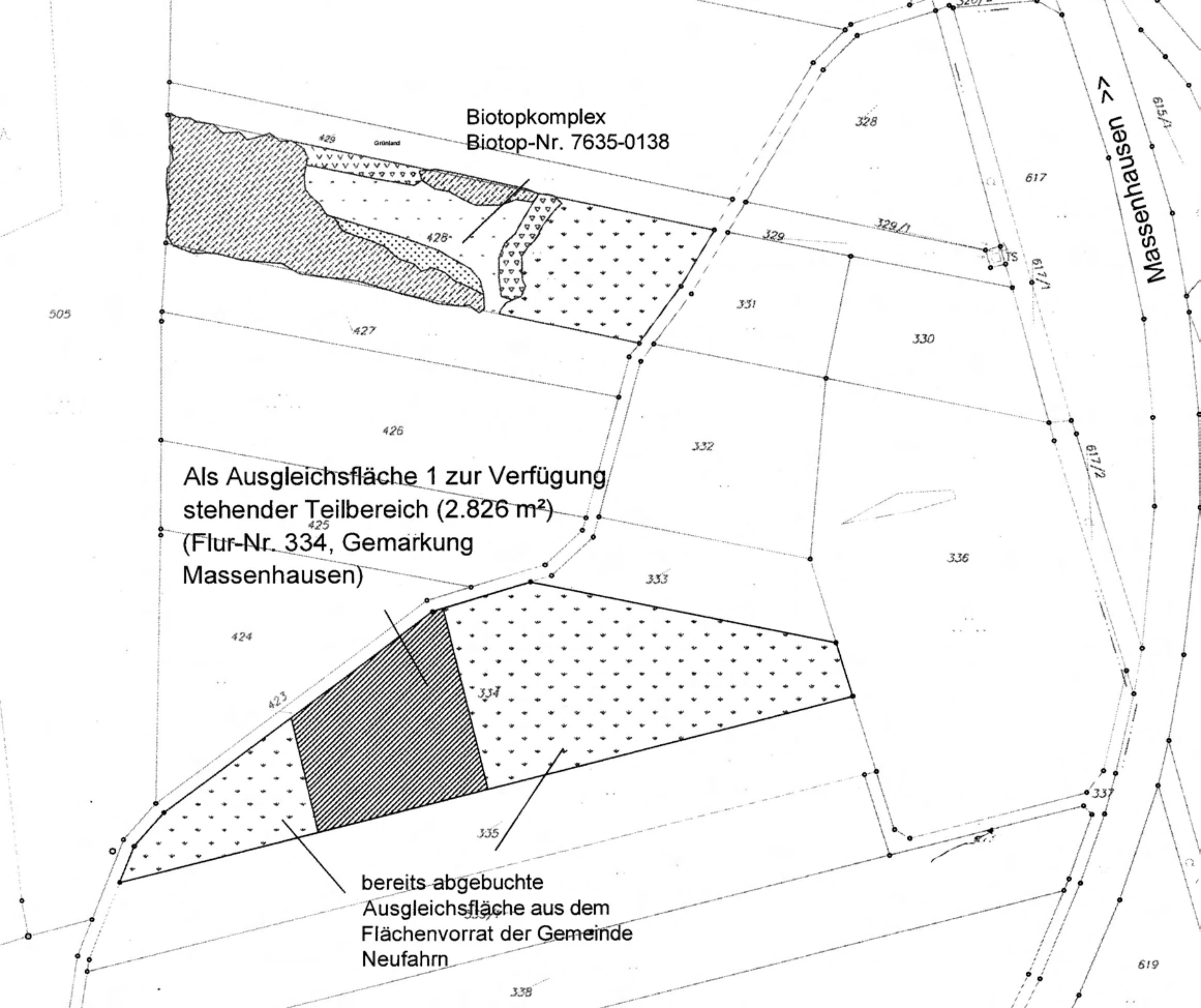
		Flächen-größe	Spanne	Faktor	Ausgleichsfläche
WA 1	GRZ > 0,35	3.765 m²	0.3 – 0,6	0,45	1.694 m²
WA 2	GRZ [0,35	8.250 m²	0,2 – 0,5	0,35	2.887 m²
	Summe				**ca. 4.600 m²**

7 Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Neufahrn soll das bestehende Siedlungsgebiet auf einer bisherigen Ackerfläche Richtung Südwesten erweitert und abgerundet werden, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnflächen zu decken.
Der vorliegende Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 99 in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:
Für das Schutzgut Mensch hat die geplante Wohnbebauung eine geringe Erheblichkeit, da durch die Planung eine attraktive Grünfläche geschaffen wird und im Umfeld weitere geeignete Erholungsziele zur Verfügung stehen. Es bestehen keine nennenswerten Vorbelastungen durch Lärm oder Schadstoffe.
Für Tiere und Pflanzen führt die Realisierung der Planung zu einer Überbauung von Ackerfläche und damit zum Verlust von relativ geringwertigen Lebensräumen, aber gleichzeitig zur Anlage dauerhaft begrünter, teils extensiv bewirtschafteter Flächen und zur Pflanzung zahlreicher Gehölze. Dadurch entstehen insgesamt keine nachteiligen Wirkungen für Arten und Lebensräume.
Hinsichtlich des Schutzes von Boden und Wasserhaushalt gehen im Bereich der Gebäude und Verkehrswege sämtliche Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung wird Maße beeinträchtigt, gleichzeitig wird jedoch die Gefahr von Schadstoffeinträgen aus der Landwirtschaft in das Grundwasser reduziert, und die dauerhafte Begrünung einen Großteils der Flächen ermöglicht eine über längere Phasen ungestörte Bodenentwicklung. Somit gehen vom geplanten Vorhaben nachteilige Wirkungen auf Boden und Grundwasser in mittlerer Intensität aus.
Für die klimatischen Bedingungen sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der standörtlichen Ausgangsbedingungen ebenfalls nicht erheblich.
Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Allerdings grenzt unmittelbar südlich ein archäologisches Bodendenkmal an, entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen.
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch das Vorhaben ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU 2003) ergab einen Flächenbedarf von 4.600 m².
Hierfür kann die Gemeinde Neufahrn zwei Flächen zu Verfügung stellen: Teilfläche 1 in einer Größe von 2.826 m² liegt auf der Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen. Hier wird eine Grünlandfläche durch Nutzungsaufgabe und Pflegemaßnahmen extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer dem Niedermoorstandort entsprechenden Pfeifengraswiese.
Für die verbleibenden 1.774 m² wird auf Teilfläche 2 (Flur Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen) eine bereits dreijährige Versuchsreihe zur Aussaat von gebietsheimischen Niedermoorarten in den vorhandenen Grünlandbestand weitergeführt und ausgeweitet. Ziel ist die Entwicklung einer den Standortbedingungen entsprechenden Feuchtwiesenvegetation.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nach Art. 6b BayNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen.



Biotopkomplex
Biotop-Nr. 7635-0138
Massenhausen >>
Als Ausgleichsfläche 1 zur Verfügung stehender Teilbereich (2.826 m²) (Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen)
bereits abgebuchte Ausgleichsfläche aus dem Flächenvorrat der Gemeinde Neufahrn


1198
Ausgleichsfläche 2
Teilfläche von 1.1774 m² der Flur Nr. 1198,
Gemarkung Sünzhausen
Gesamtfläche 42.070 m²

Gemeinde Neufahrn

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 99

"Südliche Ganghoferstraße I"

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und umfasst die Flurnummern 1077/47, 1077/24, 1077/25, 1080/23T (Teilstück), 1076T (Ganghoferstraße), 1072T, 1073T. Es liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Neufahrn, südlich der Ganghoferstraße. An das Planungsgebiet schließt östlich Wohnbebauung, südlich und westlich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 99 war noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Gemeinderat hat am 18.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren wird in Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 BauGB nach der alten Fassung des BauGB von 1997 durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich zu gewährleisten.

Mit Bescheid vom 21.11.2007 (Az. 3-34.2-4621-FS-19-1/07) hat die Regierung von Oberbayern die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, die für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

3. Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum (Umland Flughafen und LHM München);
- Abrundung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung;
- Gliederung und Gestaltung der Ganghoferstraße;
- Realisierung von Fußwegeverbindung zum Kindergarten an der Ganghoferstraße;
- Verdichtung der Bebauung entlang des neuen Grünzuges;
- Schaffung von wohnortnahen Spiel- und Grünflächen.

4. Art der baulichen Nutzung

Die betroffenen Grundstücke sollen entsprechend der angrenzenden Nutzung mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen in vier Bereiche eingeteilt:

WA1: Parallel zur Erschließungsstraße, mit Abstand zur bestehenden Bebauung, entlang des geplanten Grünzuges eine Bebauung mit hoher Dichte.

WA2: Angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Ganghoferstraße eine etwas geringere Dichte.

WA3: Angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung südlich von WA2 mit einer nochmals reduzierten Dichte.

WA4: Angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Südwesten soll ein Wohngebiet mit einer geringen Dichte einen Übergang zur freien Landschaft herstellen.

6. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die *Ganghoferstraße* und eine neue innere Verkehrsfläche erschlossen. Die innere Erschließung ist so angeordnet, dass eine Erschließung der westlich angrenzenden Flächen und damit eine Verbindung zur Straße *Am Hart* möglich ist. Am jetzigen Ende der neuen Erschließungsstraße ist eine Umkehrmöglichkeit gegeben.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes stellt die Ausweisung eines Fußweges mit angegliederten Grünflächen eine fußläufige Anbindung her in das nördlich liegende Ortszentrum.

Zu den östlich angrenzenden bestehenden Wohngebieten sollen zwei Fußwege die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung schaffen und damit einerseits einen Zugang zu den Grünflächen und andererseits eine verkehrsarme Erreichbarkeit des Kindergartens ermöglichen.
Diese Anbindung kann aber erst geschaffen werden, wenn sich die östlich angrenzenden Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1077/42, 1077/40 und 1080/20 damit einverstanden erklären. Eine öffentliche Widmung und die damit verbundene Bereitstellung der Wegefläche für die Allgemeinheit erfolgt also erst dann, wenn die Durchbindung über die Flurstücke Fl.Nr. 1077/42, 1077/40 und 1080/20 möglich ist.

7. Bauliche Gestaltung

Neben der abgestuften zulässigen Geschossigkeit und Dichte (GFZ, GRZ) wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen ein Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung geschaffen.

WA1: angrenzend an die westlich geplante öffentliche Grünfläche und parallel zur neuen Erschließungsstraße soll mit einer Wandhöhe 9.00 m ein Rückgrat für das neue Wohngebiet geschaffen werden.

WA2 - 4: angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ist die maximal zulässige Wandhöhe auf 6.20 m begrenzt, um einen Übergang zu der teilweise eingeschossigen Bebauung herzustellen.

8. Grünordnung

Nachfolgend werden die gestalterischen Ziele und Maßnahmen der Grünordnung erläutert. Die Ausgangssituation der natürlichen Schutzgüter (Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden in dem als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht dargestellt.

Folgende Ziele stellen die Gestaltungsgrundlage der Grünordnung dar:

- Gliederung und räumliche Einbindung der Straßen, Fußwege und des Wendeplatzes durch die Pflanzung von Bäumen;
- Bereitstellung eines attraktiven Angebots an Spiel- und Erholungsflächen unter Berücksichtigung einer möglichen Siedlungserweiterung Richtung Westen;
- Einbindung des geplanten Wohngebietes in die umliegende Landschaft, hier ebenfalls Beachtung einer möglichen Bebauung im Westen;
- Minimierung des Versiegelungsgrades.

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entlang der Ganghoferstraße wird eine raumgliedernde Baumreihe aus Spitz-Ahorn festgesetzt. Diese soll im Zuge der weiteren Straßenplanung Richtung Westen und in Abschnitten auch Richtung Osten fortgesetzt werden.

  Beidseitig entlang der neuen Erschließungstraße ist eine Baumreihe aus Baumhasel geplant. Die genauen Standorte der östlichen Bäume richten sich nach der Lage der Erschließungen der geplanten Gebäude.

  Der Fußweg in WA1 und der Baumplatz in WA4 sind mit kleinkronigen Winter-Linden zu überstellen.

  Es wird vorgeschlagen, die im Nordosten des Flurstücks 1077/24 stehende, vor ca. 5 Jahren gepflanzte Kastanie gemeinsam mit zwei rotblühenden Kastanien auf die zukünftige Spielfläche zu verpflanzen.

- Für die geplante Wohnbebauung ist eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen gemäß Art. 7 BayBO bzw. DIN 18 034 nachzuweisen. Bei einer geschätzten Zahl von bis zu 250 Einwohnern (WA1 und WA2: bis zu 210 Einwohner, WA3 und WA4: bis zu 40 Einwohner) ergibt sich folgender Flächenbedarf:

  Innerhalb der Außenanlagen der Gebäude in WA 1 und 2 sind auf ca 160 m² (Bruttofläche von 0,75 m² pro Einwohner) Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre) in Sicht- und Rufweite der Wohnungen (Radius von 75 m) anzulegen. Dabei beträgt die minimale Bruttogröße von Spielflächen für diese Altersgruppe mindestens 60 m².

  Der Spielflächenbedarf für 6 – 12 jährige Kinder beträgt ebenfalls 0,75 m² je Einwohner (Radius von 300 m, Bruttofläche mindestens 675 m²). Der errechnete Bedarf für bis zu 250 Einwohner liegt bei ca. 190 m². Eine entsprechende Spielfläche in einer Größe von ca. 600 m² ist im Westen des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

- Als südliche Ortsrandeingrünung ist eine lockere Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen vorgesehen. Für diese den Ortsrand bildenden Gehölze ist die unter D Hinweise aufgeführte Artenliste bindend.

  Richtung Südwesten soll eine 5 m breite Grünfläche mit einer Baumreihe aus Hainbuchen den jetzigen Ortsrand bilden. Bei einer Siedlungserweiterung Richtung Südwesten kann diese Freifläche einen Bestandteil eines innerörtlichen, Nord-Süd verlaufenden Grünzuges darstellen.